

106007-2026 - Wettbewerb

Belgien – Dienstleistungen von Architektur- und Ingenieurbüros sowie Vermessungsdienste – Mechelen - Verbouwing gebouw voor studiowerking en mobiele diensten De Aanzet, bijzondere jeugdzorg - Aanstellen architect

OJ S 31/2026 13/02/2026

**Auftrags- oder Konzessionsbekanntmachung – Standardregelung
Dienstleistungen**

1. Beschaffer

1.1. Beschaffer

Offizielle Bezeichnung: EMMAUS VZW

E-Mail: bart.frans@emmaus.be

Rechtsform des Erwerbers: Einrichtung des öffentlichen Rechts

Tätigkeit des öffentlichen Auftraggebers: Gesundheit

2. Verfahren

2.1. Verfahren

Titel: Mechelen - Verbouwing gebouw voor studiowerking en mobiele diensten De Aanzet, bijzondere jeugdzorg - Aanstellen architect

Beschreibung: De opdracht omvat de verbouwing van een bestaand gebouw van 1998, gelegen aan de ring rond Mechelen, Edgard Tinellaan 2b. Het gebouw doet momenteel dienst als residentiële opvang voor kinderen van de afdeling CKG en bevat ook een kantooromgeving. Zij zullen verhuizen naar een ander gebouw. In de toekomst zullen hier 12 jongeren, tussen 12 en 18 jaar oud, worden begeleid in de vorm van een studiowerking voor de werking de Aanzet. Tevens zullen de mobiele medewerkers van de Aanzet hier hun werkplek hebben. Ongeveer drie kwart van de ruimte is voorzien voor het residentieel gebruik, in de vorm van individuele studio's met ook gemeenschappelijke ruimte(s). Het resterende kwart wordt ingericht als kantooromgeving. De verbouwing heeft tot doel een multifunctioneel gebouw en bijhorende faciliteiten te creëren voor het verblijf en de begeleiding van 12 jongeren. De werken worden uitgevoerd in opdracht van de vzw Emmaüs en voor een groot deel met de steun van het Agentschap Jongerenwelzijn/VIPA. We streven naar een doordacht plan met een huiselijke sfeer welke voldoet aan de ontwerprichtlijnen van VIPA, INTER en de van toepassing zijnde wetgeving. Het gebouw zal voor de verbouwingswerken worden vrijgemaakt. Te verbouwen bruto oppervlakte 1112m²(opp. onder hellend dak op een vrije hoogte van 1,8m gemeten, 20m² kelder inbegrepen) Timing: voorjaar 2027 aanvraag omgevingsvergunning en indienen VIPA dossier, ingebruikname voorjaar 2029. Budget: 1.850.000euro (excl. BTW, herzieningen en onvoorziene omstandigheden) voor ruwbouw, afwerking, technieken, vast meubilair en buitenaanleg. Uitgaande van een ingrijpende energetische renovatie!

Kennung des Verfahrens: f70d59f4-19fb-4aaa-a178-35bf9e5b35ef

Interne Kennung: PPP0TF-1568/6078/JEM_De Aanzet

Verfahrensart: Verhandlungsverfahren mit vorheriger Veröffentlichung eines Aufrufs zum Wettbewerb/Verhandlungsverfahren

Das Verfahren wird beschleunigt: nein

2.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Dienstleistungen

Haupteinstufung (cpv): 71250000 Dienstleistungen von Architektur- und Ingenieurbüros sowie Vermessungsdienste

2.1.2. Erfüllungsort

Land, Gliederung (NUTS): Arr. Mechelen (BE212)

Land: Belgien

2.1.2. Erfüllungsort

Land, Gliederung (NUTS): Arr. Mechelen (BE212)

Land: Belgien

2.1.4. Allgemeine Informationen

Rechtsgrundlage:

Richtlinie 2014/24/EU

2.1.6. Ausschlussgründe

Quellen der Ausschlussgründe: Auftragsunterlagen

5. Los

5.1. Los: LOT-0001

Titel: Mechelen - Verbouwing gebouw voor studiowerking en mobiele diensten De Aanzet, bijzondere jeugdzorg - Aanstellen architect

Beschreibung: De opdracht omvat de verbouwing van een bestaand gebouw van 1998, gelegen aan de ring rond Mechelen, Edgard Tinellaan 2b. Het gebouw doet momenteel dienst als residentiële opvang voor kinderen van de afdeling CKG en bevat ook een kantooromgeving. Zij zullen verhuizen naar een ander gebouw. In de toekomst zullen hier 12 jongeren, tussen 12 en 18 jaar oud, worden begeleid in de vorm van een studiowerking voor de werking de Aanzet. Tevens zullen de mobiele medewerkers van de Aanzet hier hun werkplek hebben. Ongeveer drie kwart van de ruimte is voorzien voor het residentieel gebruik, in de vorm van individuele studio's met ook gemeenschappelijke ruimte(s). Het resterende kwart wordt ingericht als kantooromgeving. De verbouwing heeft tot doel een multifunctioneel gebouw en bijhorende faciliteiten te creëren voor het verblijf en de begeleiding van 12 jongeren. De werken worden uitgevoerd in opdracht van de vzw Emmaüs en voor een groot deel met de steun van het Agentschap Jongerenwelzijn/VIPA. We streven naar een doordacht plan met een huiselijke sfeer welke voldoet aan de ontwerprichtlijnen van VIPA, INTER en de van toepassing zijnde wetgeving. Het gebouw zal voor de verbouwingswerken worden vrijgemaakt. Te verbouwen bruto oppervlakte 1112m²(opp. onder hellend dak op een vrije hoogte van 1,8m gemeten, 20m² kelder inbegrepen) Timing: voorjaar 2027 aanvraag omgevingsvergunning en indienen VIPA dossier, ingebruikname voorjaar 2029. Budget: 1.850.000euro (excl. BTW, herzieningen en onvoorziene omstandigheden) voor ruwbouw, afwerking, technieken, vast meubilair en buitenaanleg. Uitgaande van een ingrijpende energetische renovatie!

Interne Kennung: JEM_De Aanzet_1

5.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Dienstleistungen

Haupteinstufung (cpv): 71250000 Dienstleistungen von Architektur- und Ingenieurbüros sowie Vermessungsdienste

5.1.2. Erfüllungsort

Postanschrift: Edgard Tinellaan 2B
Stadt: Mechelen
Postleitzahl: 2800
Land, Gliederung (NUTS): Arr. Mechelen (BE212)
Land: Belgien
Zusätzliche Informationen: Emmaüs vzw - CKG Betlehem

5.1.3. Geschätzte Dauer

Datum des Beginns: 10/07/2026
Enddatum der Laufzeit: 30/04/2030

5.1.6. Allgemeine Informationen

Vorbehaltene Teilnahme:

Teilnahme ist nicht vorbehalten.

Die Namen und beruflichen Qualifikationen des zur Auftragsausführung eingesetzten

Personals sind anzugeben: Nicht erforderlich

Auftragsvergabeprojekt nicht aus EU-Mitteln finanziert

Die Beschaffung fällt unter das Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen: ja

5.1.9. Eignungskriterien

Quellen der Eignungskriterien: Bekanntmachung

Kriterium: Relevante Bildungs- und Berufsqualifikationen

Beschreibung des Eignungskriteriums: 1. Teamsamenstelling 1.1 Studiekwalificaties, beroepservaring van de projectleider/leidend architect Voor deze opdracht is het opdrachtgevend bestuur op zoek naar kandidaten die over de beste beroepservaring en bekwaamheid beschikken om architectuuropdracht, zoals voorgesteld in deze opdracht met de nodige vakkennis uit te voeren. Dit gebeurt aan de hand van curriculum vitae van de projectleider-leidend architect (deze die project opvolgt tijdens voortraject en uitvoering). Deze CV geeft de relevante ervaring mee die bij de minimumeisen voor dit criterium wordt gevraagd. 1.2.2: Voorstelling kandidaat Het opdrachtgevend bestuur wil bovendien de structuur en (interne) werking van het architectenbureau kunnen beoordelen op ervaring, flexibiliteit en visie (naar duurzaamheid). Dit aan de hand van een presentatie en organogram van het architectenbureau. De kandidaat geeft ook aan welke taken uit de architectenopdracht hij intern opneemt en voor welke taken en op welke manier hij zich laat ondersteunen door externe gespecialiseerde partners en op welke manier hij de coördinatie met deze partners zal tewerkstellen. De studiebureaus, technieken, stabiliteit en akoestiek, waarmee zal worden samen gewerkt worden voorgesteld. Tevens wordt de relatie/ervaring met deze bureaus verduidelijkt. Ook het UEA van deze studiebureau's dient ingediend te worden. Minimumeisen: 1.1. Maximimaal 2 A4 pagina's * De projectleider-leidend architect heeft minimaal het diploma van architect en minimaal 5 jaar werfervaring. * Ervaring i.v.m. ontwerp, opmaak opdrachtdocumenten, werfervaring, projecten in de zorg- en welzijnssector, verbouwingen, overheidsopdrachten en VIPA wordt als essentieel onderdeel van de ervaring beschouwd van de projectleider-leidend architect. 1.2 1.2.1. Presentatie en organogram architectenbureau. Max. 2 A4 pagina's. Zodat deze kan beoordeeld worden op interne werking, ervaring, flexibiliteit en visie (naar duurzaamheid). 1.2.2 Presentatie bureaus technieken, stabiliteit en akoestiek Max. 2 A4-pagina's per bureau. Geef een korte voorstelling van het bureau en de projectleider. De studiebureaus tonen aan dat ze voldoende ervaring hebben en eerder succesvol hebben samengewerkt met het architectenbureau. Een nauwe en vlotte samenwerking met deze bureaus is essentieel voor een kwaliteitsvol project. Vermeld bovendien dat de projectleider(s) beschikken over de vereiste diploma's. Het studiebureau technieken is vertrouwd in een gebouwanalyse zodat gegrond advies kan worden gegeven

over duurzame technieken. Daarnaast moet worden aangetoond dat de continuïteit van de projectopvolging gegarandeerd blijft bij langdurige afwezigheid van een lid van het projectteam, zowel binnen het architectenbureau als bij de studiebureaus. Zorg voor een overzichtelijke voorstelling waarin de gevraagde elementen snel en duidelijk terug te vinden zijn.

Kriterium: Referenzen zu bestimmten Dienstleistungen

Beschreibung des Eignungskriteriums: 2. Referenties 2.1 Ervaring met VIPA GRO Het architectenbureau toont aan dat ze ervaring hebben met VIPA en/of VIPA GRO of de GRO-duurzaamheidsmeter van Vlaamse overheid 2.2. Uitgelichte referenties De kandidaat illustreert zijn competenties (ontwerpkwaliteiten, conceptueel vermogen, relevante ervaring, geïntegreerde werking,) aan de hand van minstens 3 relevante referenties (max. 5). 2.2.1 De bekwaamheid tot het realiseren van een hoge ontwerpkwaliteit Er zal worden beoordeeld in welke mate uit de referenties de bekwaamheid en de know how blijkt om om te gaan met de bestaande context en de vraagstelling in het programma van eisen: * Architecturale kwaliteit: het creëren binnen de context van meerwaarde op gebied van architecturale beleving, comfort, integratie van technieken,... *De keuze van de technieken en materialen aangewend i. f.v. de specifieke eigenheid van het project * Het integreren en realiseren van duurzaamheid in de opdracht en dit in brede zin (niet limitatief): - Energetisch (energieverbruik, alternatieve energiebronnen) - Economisch (ruimtegebruik, flexibiliteit, materiaalkeuze) - Sociaal ('breed' gebruik van ruimten, constructies en gebouwen) 2.2.2 Relevantie Bovendien zal er geoordeeld worden over de relevantie van de referenties. Een referentievoorbeeld kan om zeer verscheiden redenen relevant zijn, zoals een zelfde type programma, wijze van aanpak, omgang met een bestaande context e.d. De kandidaat beargumenteert per referentie deze relevantie. De samenstelling van de dossiers moet toelaten om alle selectiecriteria zoals vermeld in deze paragraaf te beoordelen. Minimumeisen: 2.1 Lijst van projecten uitgevoerd met VIPA en/of VIPA GRO of via de GRO-duurzaamheidsmeter van Vlaamse overheid. Jaartal, soort project wordt vermeld en wat van toepassing is. (VIPA, VIPA GRO, GRO Vlaamse overheid) Max. 2 A4 pagina's. 2.2 Min. 3 relevante referenties, die aan volgende minimumeisen voldoen: • Definitief opgeleverd en max. 10 jaar (na definitieve oplevering) oud. Uitgezonderd referentie o.b.v. GRO VIPA, er dienen wel min. 3 voltooide referenties te zijn dus indien van toepassing als extra referentie toe te voegen (idem voor eventueel niet definitief opgeleverde relevante referenties). * Minimaal grootteorde van huidige projectvraag. • Minimum 1 referentie in de zorg- of welzijnssector met VIPA subsidiëring. • Minimum 1 referentie m.b.t. een verbouwing volgens grootteorde van huidige projectvraag. Max. 4 A4 pagina's per referentie met vermelding van: • Naam gebouw: • Opdrachtgever en contactgegevens • Type gebouw • Uitvoeringsbedrag • Datum definitieve oplevering: • Aannemer geselecteerd via overheidsopdrachten? Ja/nee, welke procedure • Met VIPA/VIPA GRO? • Voorstelling projectteam * Een korte omschrijving (max. 1 pagina van de 4) van de opdracht waarbij de kandidaat uitleg geeft over de kwaliteiten en relevantie van de bezorgde referenties voor de opdracht. Hij licht de gebruikte technieken toe. Let op dat er geen overdaad aan tekst is en alles overzichtelijk blijft. *voldoende referentiefoto's van buiten en binnen, indien nodig relevante plannen.

Kriterium: Andere wirtschaftliche oder finanzielle Anforderungen

Beschreibung des Eignungskriteriums: * De attesten van BTW-hoedanigheid, RSZ-attest, attest van fiscale schulden, attest van niet-faling of soortgelijke toestanden worden door het bestuur op elektronische wijze opgevraagd. Omdat het opdrachtgevend bestuur niet bij machte is de bewijzen van de uitsluitingsgronden zelf op te zoeken in het geval van een buitenlandse inschrijving, dienen buitenlandse kandidaat-inschrijvers bij hun aanvraag tot

deelneming zelf alle bewijzen omtrent de uitsluitingsgronden aan te leveren. * De kandidaat voegt bij zijn offerte wel het uittreksel uit het strafregister of een gelijkwaardig document uitgereikt door een gerechtelijke of bevoegde administratieve overheid van het betrokken land. Zowel van de inschrijver als project leidend architect. Het document mag, te rekenen vanaf de datum van publicatie van het opdracht dossier, niet ouder zijn dan drie (3) maanden.

BIJKOMENDE BEPALINGEN (uitsluitingsgronden) De inschrijver voegt bij zijn offerte een expliciete verklaring op eer (zie bijlage B), waarbij: 1. de kandidaat of inschrijver verklaart zich akkoord met de inhoud van de "typeovereenkomst opdrachtgever-architect" die is toegevoegd in bijlage E van dit bestek en met de ereloonberekeningswijzen van de opdrachtgever zoals opgenomen in dit contract. 2. De kandidaat of inschrijver is bereid zich te schikken naar de richtlijnen en bepalingen die opgelegd worden door wetgeving overheidsopdrachten, door de subsidiërende overheid VIPA, naar de normen toegankelijkheid (INTER) en de algemeen heersende normen. 3. de architect hetzij als zelfstandige, hetzij als vennoot van een deelnemend architectenbureau, beantwoordt aan de volgende voorwaarden (waarvan bewijs dient geleverd te worden): a. hetzij als architect ingeschreven zijn op de tabel van de Orde van Architecten (zowel de inschrijver als project leidend architect). Het document mag, te rekenen vanaf de datum van publicatie van het opdracht dossier, niet ouder zijn dan drie (3) maanden. b. hetzij als buitenlands architect voldoen aan de directieven van 2005/36/EG en een attest voorleggen van de Orde van Architecten, waaruit blijkt dat hij/zij een aanvraag tot erkenning als dienstverlener bij de Orde heeft ingediend 4. de kandidaat of inschrijver sluit een verzekering tegen beroepsrisico's af bij uitvoering van de opdracht. De opdrachtnemer dient ten laatste op het moment van gunning van de opdracht gedekt te zijn door deze verzekering. Deze verzekering tegen beroepsrisico's dient minimum te voldoen aan de bepalingen vastgelegd in het Koninklijk Besluit van 25 april 2007. Een bewijs van verzekering tegen beroepsrisico's van de architect of van alle leden van het architectenbureau moet worden afgeleverd aan de opdrachtgever bij het betekenen van de gunning van de opdracht. Indien het project over meerdere jaren loopt, zal dit bewijs minimaal om de 2 jaar opnieuw worden overgemaakt. De burgerlijke professionele aansprakelijkheid van eventuele gespecialiseerde partners (stabiliteit, ingenieur technieken, EPB-verslaggever, ...) die onder de opdracht van de architect vallen, wordt eveneens gedekt door een verzekering tegen beroepsrisico's. Deze gespecialiseerde partners dienen zich hier zelf tegen te verzekeren, en/of de architect breidt zijn eigen verzekeringspolis hiermee uit. De architect verbindt zich ertoe om op eerste verzoek de nodige bewijsstukken voor te leggen (kopie verzekeringscontract, attesten) die aantonen dat de nodige risico's gedekt zijn en dat de dekking hoog genoeg is. Ook hiervoor geldt het herhalingsprincipe zoals hiervoor beschreven. * Het UEA, waarmee de ondernemer verklaart dat hij zich niet bevindt in een van de uitsluitingssituaties als bedoeld in de artikelen 67 tot 69 van de wet van 17 juni 2016. Artikel 70 van de wet van 17 juni 2016 betreffende de overheidsopdrachten is van toepassing. Voor de in artikel 67 van de wet bedoelde uitsluitingsgronden deelt de gegadigde of inschrijver op eigen initiatief mee of hij bij het begin van de procedure de in artikel 70, lid 1, bedoelde corrigerende maatregelen heeft genomen.

Informationen über die zweite Phase eines zweiphasigen Verfahrens:

Mindestzahl der zur zweiten Phase des Verfahrens einzuladenden Bewerber: 3

Der Erwerber behält sich das Recht vor, den Auftrag aufgrund der ursprünglichen Angebote ohne weitere Verhandlungen zu vergeben

5.1.10. Zuschlagskriterien

Kriterium:

Art: Kosten

Beschreibung: Prijs

Kategorie des Gewicht-Zuschlagskriteriums: Gewichtung (Punkte, genau)

Zuschlagskriterium — Zahl: 30

Kriterium:

Art: Qualität

Beschreibung: Kwaliteit

Kategorie des Gewicht-Zuschlagskriteriums: Gewichtung (Punkte, genau)

Zuschlagskriterium — Zahl: 70

5.1.11. Auftragsunterlagen

Internetadresse der Auftragsunterlagen: <https://cloud.3p.eu/Downloads/1/1568/TF/2025>

5.1.12. Bedingungen für die Auftragsvergabe

Bedingungen für die Einreichung:

Elektronische Einreichung: Erforderlich

Adresse für die Einreichung: <https://www.publicprocurement.be>

Sprachen, in denen Angebote oder Teilnahmeanträge eingereicht werden können:

Niederländisch

Elektronischer Katalog: Nicht zulässig

Varianten: Nicht zulässig

Frist für den Eingang der Teilnahmeanträge: 17/03/2026 09:00:00 (UTC+01:00)

Mitteuropäische Zeit, Westeuropäische Sommerzeit

Auftragsbedingungen:

Die Auftragsausführung muss im Rahmen von Programmen für geschützte

Beschäftigungsverhältnisse erfolgen: Nein

Elektronische Rechnungsstellung: Erforderlich

Aufträge werden elektronisch erteilt: nein

Zahlungen werden elektronisch geleistet: nein

5.1.15. Techniken

Rahmenvereinbarung:

Keine Rahmenvereinbarung

Informationen über das dynamische Beschaffungssystem:

Kein dynamisches Beschaffungssystem

5.1.16. Weitere Informationen, Schlichtung und Nachprüfung

Überprüfungsstelle: Rechtbank van Eerste Aanleg van het gerechtelijk arrondissement

Antwerpen afdeling Mechelen

Informationen über die Überprüfungsfristen: volgens bepalingen Wet Rechtsbescherming

Organisation, die zusätzliche Informationen über das Vergabeverfahren bereitstellt: Jeugdzorg

Emmaus - regio Mechelen

Organisation, die weitere Informationen für die Nachprüfungsverfahren bereitstellt: Rechtbank

van Eerste Aanleg van het gerechtelijk arrondissement Antwerpen afdeling Mechelen

Organisation, die Teilnahmeanträge entgegennimmt: EMMAUS VZW

8. Organisationen

8.1. ORG-0001

Offizielle Bezeichnung: EMMAUS VZW

Registrierungsnummer: BE 411.515.075

Postanschrift: Edgard Tinellaan 1c

Stadt: Mechelen

Postleitzahl: 2800

Land, Gliederung (NUTS): Arr. Mechelen (BE212)

Land: Belgien

Kontaktperson: Bart Frans

E-Mail: bart.frans@emmaus.be

Telefon: +32 36802598

Fax: +32 15446710

Internetadresse: <http://www.emmaus.be/>

Rollen dieser Organisation:

Beschaffer

Organisation, die Teilnahmeanträge entgegennimmt

8.1. ORG-0002

Offizielle Bezeichnung: Jeugdzorg Emmaus - regio Mechelen

Registrierungsnummer: BJZ

Postanschrift: Edgard Tinellaan 1c

Stadt: Mechelen

Postleitzahl: 2800

Land, Gliederung (NUTS): Arr. Mechelen (BE212)

Land: Belgien

Kontaktperson: Karolien De Leye

E-Mail: karolien.de.leye@emmaus.be

Telefon: +32 473770661

Internetadresse: <https://www.jeugdzorgemmausmechelen.be/>

Rollen dieser Organisation:

Organisation, die zusätzliche Informationen über das Vergabeverfahren bereitstellt

8.1. ORG-0003

Offizielle Bezeichnung: Rechtbank van Eerste Aanleg van het gerechtelijk arrondissement

Antwerpen afdeling Mechelen

Registrierungsnummer: be

Postanschrift: Keizerstraat 20

Stadt: Mechelen

Postleitzahl: 2800

Land, Gliederung (NUTS): Arr. Mechelen (BE212)

Land: Belgien

E-Mail: info@just.fgov.be

Telefon: +32 15288111

Rollen dieser Organisation:

Überprüfungsstelle

Organisation, die weitere Informationen für die Nachprüfungsverfahren bereitstellt

8.1. ORG-0004

Offizielle Bezeichnung: 3P - Aanbieder van diensten / Prestataire de services

Registrierungsnummer: BE 0475.480.736

Stadt: Antwerpen / Anvers

Postleitzahl: 2000

Land, Gliederung (NUTS): Arr. Antwerpen (BE211)

Land: Belgien

E-Mail: info@3p.eu

Telefon: +32 3 294 30 51

Rollen dieser Organisation:

8.1. ORG-0005

Offizielle Bezeichnung: FPS Policy and Support

Registrierungsnummer: BE 0671.516.647

Stadt: Brussels

Postleitzahl: 1000

Land, Gliederung (NUTS): Arr. de Bruxelles-Capitale/Arr. Brussel-Hoofdstad (BE100)

Land: Belgien

E-Mail: e.proc@publicprocurement.be

Telefon: +32 2 740 80 00

Rollen dieser Organisation:

TED eSender

Informationen zur Bekanntmachung

Kennung/Fassung der Bekanntmachung: 299d6d84-7230-43b7-9d61-6fb4c690672f - 01

Formulartyp: Wettbewerb

Art der Bekanntmachung: Auftrags- oder Konzessionsbekanntmachung – Standardregelung

Unterart der Bekanntmachung: 16

Datum der Übermittlung der Bekanntmachung: 11/02/2026 00:00:00 (UTC+01:00)

Mitteuropäische Zeit, Westeuropäische Sommerzeit

Bekanntmachung — eSender-Übermittlungsdatum: 11/02/2026 00:00:00 (UTC+01:00)

Mitteuropäische Zeit, Westeuropäische Sommerzeit

Sprachen, in denen diese Bekanntmachung offiziell verfügbar ist: Niederländisch

Veröffentlichungsnummer der Bekanntmachung: 106007-2026

ABl. S – Nummer der Ausgabe: 31/2026

Datum der Veröffentlichung: 13/02/2026